

Heimavellir hf.

Samandreginn árshlutareikningur
samstæðunnar

1. janúar til 31. mars 2019

Heimavellir hf.
Lágmúla 6
108 Reykjavík

kt. 440315-1190

Efnisyfirlit

	Bls.
Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra	3
Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu	4
Efnahagsreikningur	5
Eiginfjáryfirlit	6
Sjóðstreymisyfirlit	7
Skýringar	8

Skýrsla og yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Tilgangur félagsins er kaup, eign, leiga og rekstur fasteigna, sala og eignarhald verðbréfa, lánastarfsemi, önnur fjármálastarfsemi og skyldur rekstur.

Samandregni árshlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga, IAS 34.

Samandregni árshlutareikningurinn hefur að geyma samstæðureikning félagsins og sex dótturfélaga þess. Árshlutareikningurinn er hvorki endurskoðaður né kannaður af endurskoðendum félagsins.

Afkoma tímabilsins og fjárhagsleg staða

Hagnaður af rekstri samstæðunnar á tímabilinu 1. janúar til 31. mars 2019 nam 93,2 millj. kr. (2018: 99,0 millj. kr.) . Eigið fé nam í marslok 2019, 18.889,5 millj. kr. (árslok 2018: 18.796,3 millj. kr.) samkvæmt efnahagsreikningi að meðtöldu hlutfé að fjárhæð 11.251,4 millj.kr. Eiginfjárhlutfall félagsins var 32,9 % í marslok 2019.

Á aðalfundi félagsins þann 14. mars 2019 var samþykkt tillaga þess efnið að hlutabréf Heimavalla hf. yrðu tekin úr viðskiptum á aðalmarkaði NASDAQ Iceland. Kauphöllin hafnaði beiðni félagsins þann 17 apríl sl. Jafnfram lagði AU 3 ehf. fram valfrjálst tilboð til hluthafa í hluti þeirra í félaginu á verðinu 1,30 kr. á hvern hlut. Tilboðið gildir til 24 maí næstkomandi og tekur til allt að 27% hlutfjár í Heimavöllum hf.

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Samkvæmt bestu vitneskju stjórnar og framkvæmdastjóra er samandreginn árshlutareikningur í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árshlutareikninga IAS 34 og er það álit stjórnar og framkvæmdastjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31. mars 2018, rekstrarafkomu hennar og breytingu á handbæru fé 1. janúar til 31. mars 2019.

Jafnframt er það álit okkar að samandregni samstæðuárshlutareikningurinn og skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra geymi gott yfirlit um þróun og árangur í rekstri samstæðunnar og stöðu hennar.

Stjórn og framkvæmdastjóri Heimavalla hf. hafa í dag fjallað um samandreginn samstæðuárshlutareikning félagsins fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 og staðfesta hann með undirritun sinni.

Reykjavík, 16. maí 2019

Stjórn:

Framkvæmdastjóri:

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu

1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019 1.1.-31.3.	2018 1.1.-31.3.
Leigutekjur	3	897.707	906.278
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4	(234.669)	(275.705)
Hreinar leigutekjur		663.038	630.573
Annar rekstrarkostnaður		(124.026)	(97.108)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		539.012	533.465
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7	132.587	48.450
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	33.789	197.568
Rekstrarhagnaður		705.388	779.483
Fjármunatekjur		14.465	2.194
Fjármagnsgjöld		(603.328)	(657.902)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(588.863)	(655.708)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		116.525	123.775
Tekjuskattur		(23.305)	(24.755)
Hagnaður tímabilsins		93.220	99.020

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Efnahagsreikningur 31. mars 2019

	Skýr.	31.3.2019	31.12.2018
Eignir			
Fjárfestingareignir	7,9	52.910.437	53.142.221
Fjárfestingareignir í byggingu	8	827.724	1.232.941
Rekstrarfjármunir		29.003	33.442
Skuldabréfaeign		20.800	20.848
Fastafjármunir		<u>53.787.964</u>	<u>54.429.452</u>
Viðskiptakröfur		28.778	24.007
Aðrar skammtímakröfur	10	2.073.104	1.201.513
Handbært fé		1.463.773	1.171.714
Veltufjármunir		<u>3.565.655</u>	<u>2.397.234</u>
Eignir samtals		<u><u>57.353.619</u></u>	<u><u>56.826.686</u></u>
Eigið fé			
Hlutfé		11.251.398	11.251.398
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		987.268	1.155.558
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.644.514	6.383.004
Óráðstafað eigið fé		0	0
Eigið fé	11	<u>18.889.504</u>	<u>18.796.284</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding		2.619.742	2.596.437
Leiguskuldir	9	794.476	0
Vaxtaberandi skuldir	12	32.501.602	33.431.652
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>35.915.820</u>	<u>36.028.089</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	12	1.797.969	1.269.989
Aðrar skammtímaskuldir	13	750.326	732.324
Skammtímaskuldir		<u>2.548.295</u>	<u>2.002.313</u>
Skuldir samtals		<u>38.464.115</u>	<u>38.030.402</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u><u>57.353.619</u></u>	<u><u>56.826.686</u></u>

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Eiginfjáryfirlit 1. janúar til 31. mars 2019

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. mars 2018						
Eigið fé 1. janúar 2018	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421
Heildarhagnaður tímabilsins					99.020	99.020
Fært á bundið eigið fé				131.264 (	131.264)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(32.244)			32.244	0
Eigið fé 31. mars 2018	<u>10.282.420</u>	<u>1.438.021</u>	<u>6.324</u>	<u>5.959.676</u>	<u>0</u>	<u>17.686.441</u>
1. janúar - 31. mars 2019						
Eigið fé 1. janúar 2019	11.251.398	1.155.558	6.324	6.383.004	0	18.796.284
Heildarhagnaður tímabilsins					93.220	93.220
Fært á bundið eigið fé				261.510 (	261.510)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(168.290)			168.290	0
Eigið fé 31. mars 2019	<u>11.251.398</u>	<u>987.268</u>	<u>6.324</u>	<u>6.644.514</u>	<u>0</u>	<u>18.889.504</u>

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Sjóðstreymisýfirlit

1. janúar til 31. mars 2019

	Skýr.	2019	2018
		1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður tímabilsins		93.220	99.020
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	7 (	132.587)	(48.450)
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 (	33.789)	(197.568)
Afskriftir leigueigna og rekstrarfjármuna		11.209	4.558
Hrein fjármagnsgjöld		588.863	655.708
Tekjuskattur		23.305	24.755
		550.221	538.023
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, (hækkun) .....	(	13.811)	(20.600)
Skammtímaskuldir, hækkun(lækkun)		18.002	(17.483)
		4.191	(38.083)
Handbært fé frá rekstri án vaxta		554.412	499.940
Innborgaðar vaxtatekjur		14.465	2.194
Greidd vaxtagjöld .....	(	434.253)	(422.552)
Handbært fé frá rekstri		134.624	79.582
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	7,8 (	1.599.644)	(841.037)
Söluverð fjárfestingareigna	7	2.331.774	808.462
Kaupverð rekstrarfjármuna		0	(5.005)
Skuldabréfaeign, breyting		48	3.460
Fjárfestingarhreyfingar		732.178	(34.120)
Fjármögnunarhreyfingar			
Tekin ný vaxtaberandi lán	12	4.389.723	2.986.672
Afborganir vaxtaberandi lána	12 (	5.529.504)	(2.835.682)
Skammtímalán, breyting	12	565.038	12.706
Staða við tengd félög, breyting		0	(21.001)
Fjármögnunarhreyfingar		(574.743)	142.695
Hækkun á handbæru fé		292.059	188.157
Handbært fé í ársbyrjun		1.171.714	155.932
Handbært fé í lok tímabils		1.463.773	344.089

Skýringar á bls. 8 - 12 eru óaðskiljanlegur hluti samandregna samstæðuárshlutareikningsins.

Skýringar

1. Samstæðan

Heimavellir hf („samstæðan“) er íslenskt hlutafélag. Höfuðstöðvar félagsins eru í Lágmúla 6, Reykjavík. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar fyrir tímabilið 1. janúar til 31. mars 2019 hefur að geyma árs hlutareikning félagsins og dótturfélaga þess, Heimavalla III ehf., Heimavalla VI ehf., Heimavalla XV ehf., Heimavalla XX ehf., HV900 ehf., B Þ 14 - 16 ehf. og Heimavalla rekstrarfélags ehf. sem vísað er til í heild sem „samstæðunnar“ og til einstakra félaga sem „samstæðufélaga“.

2. Grundvöllur reikningsskilanna

a. Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal um árs hlutareikninga, IAS 34. Samandreginn árs hlutareikningur samstæðunnar inniheldur ekki allar þær upplýsingar sem krafist er í fullbúnum ársreikningi og ætti að lesa í samhengi við ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018.

Stjórn samstæðunnar samþykkti árs hlutareikninginn þann 16. maí 2019.

b. Mikilvægar reikningsskilaaðferðir

Við gerð árs hlutareikningsins er beitt sömu reikningsskilaaðferðum og beitt var við gerð ársreiknings samstæðunnar fyrir árið 2018, að undanskildu að þetta eru fyrstu reikningsskil samstæðunnar þar sem IFRS 16 hefur verið beitt. Breytingum á reikningsskilaaðferðum er lýst í skýringu nr. 9. Hægt er að nálgast ársreikninginn hjá félaginu eða á vef þess www.heimavellir.is.

Samstæðuárs hlutareikningurinn er gerður á grundvelli kostnaðarverðs að því undanskyldu að fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði.

c. Starfrækslugjaldmiðill

Árs hlutareikningurinn er gerður í íslenskum krónum, sem er starfrækslugjaldmiðill samstæðunnar, og eru allar fjárhæðir birtar í þúsundum króna.

d. Mat og ákvarðanir

Gerð árs hlutareikninga í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla krefst þess að stjórnendur taki ákvarðanir, meti og gefi sér forsendur sem hafa áhrif á beitingu reikningsskilaaðferða og birtar fjárhæðir eigna, skulda, tekna og gjalda. Endanlegar niðurstöður kunna að verða frábrugðnar þessu mati.

3. Leigusamningar

Leigutekjur samstæðunnar greinast þannig eftir landssvæðum:

	2019	2018
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Höfuðborgarsvæðið	44,1%	38,3%
Austurland	3,0%	4,1%
Norðurland	8,0%	9,7%
Suðurland	4,9%	5,4%
Suðurnes	36,5%	36,7%
Vestfirðir	0,3%	0,3%
Vesturland	3,2%	5,5%
	<u>100,0%</u>	<u>100,0%</u>

Skýringar, frh.:

4. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna greinast þannig:

	2019	2018
	1.1.-31.3.	1.1.-31.3.
Fasteignagjöld	89.670	94.905
Viðhald og endurbætur	31.727	59.900
Vátryggingar	14.518	14.941
Laun og launatengd gjöld	24.987	24.984
Rafmagn og hiti	36.233	38.970
Afskriftir leigueigna	6.770	0
Annar rekstrarkostnaður	30.764	42.005
	<u>234.669</u>	<u>275.705</u>

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem ekki mynduðu leigutekjur á tímabilinu er óverulegur.

5. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld greinast þannig:

Laun	73.245	55.306
Stjórnarlaun	6.255	6.225
Mótframlag í lífeyrissjóð	9.579	7.542
Önnur launatengd gjöld	4.071	8.254
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>93.150</u>	<u>77.327</u>

Laun og launatengd gjöld eru gjaldfærð í rekstrarreikningi í eftirtöldum liðum:

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	24.987	24.984
Annar rekstrarkostnaður	68.163	52.343
Laun og launatengd gjöld samtals	<u>93.150</u>	<u>77.327</u>

Þann 31.3.2019 hætti fyrrverandi framkvæmdastjóri félagsins störfum, af þeim sökum eru gjaldfærð á ársfjórðungnum laun og aðrar greiðslur samkvæmt ráðningarsamningi ásamt launatengdum gjöldum að fjárhæð 24,6 millj. kr.

6. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:

Vaxtatekjur af handbæru fé	12.787	516
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	1.678	1.678
	<u>14.465</u>	<u>2.194</u>

Fjármagnsgjöld greinast þannig:

Vaxtagjöld og verðbætur af vaxtaberandi skuldum	589.909	647.834
Vaxtagjöld af leiguskuldum	9.935	0
Önnur fjármagnsgjöld	3.484	10.068
	<u>603.328</u>	<u>657.902</u>

7. Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir samstæðu greinast þannig:

	31.03.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	53.142.221	53.618.702
Fjárfesting á árinu	334.917	758.281
Millifært af fjárfestingum í byggingu	1.669.944	4.245.520
Söluverð fjárfestingareigna	(3.194.325)	(6.088.220)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	132.587	496.020
Matsbreyting fjárfestingareigna	33.789	111.918
Fjárfestingareignir í lok tímabils	<u>52.119.133</u>	<u>53.142.221</u>

Skýringar, frh.:

7. Fjárfestingareignir frh.:	31.03.2019	31.12.2018
Leigugeignir		
Staða 1.1.2019	796.191	0
Leigugeignir í lok tímabils	791.304	0
Fjárfestingareignir samtals í lok tímabils	52.910.437	53.142.221
Stofnverð fjárfestingareigna	44.842.938	45.571.498
Gangvirðisbreyting fjárfestingareigna	7.276.195	7.570.723
Fjárfestingareignir í lok tímabils	52.119.133	53.142.221
Fjárfestingareignir greinast þannig eftir landsvæðum:		
Höfuðborgarsvæðið	26.862.985	25.833.522
Austurland	1.006.114	1.078.696
Norðurland	4.157.177	4.429.015
Suðurland	2.210.794	2.282.757
Suðurnes	16.192.221	17.158.146
Vestfirðir	125.143	124.812
Vesturland	1.564.697	2.235.273
Fjárfestingareignir í lok tímabils	52.119.132	53.142.221

Mat fjárfestingareigna

Við ákvörðun gangvirðis er byggt á forsendum sem háðar eru mati stjórnenda á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Viðskiptaverð til þriðja aðila, ef samstæðan seldi eignina, kann að vera frábrugðið þessu mati til hækkunar eða lækkunar.

Fjárfestingareignir samstæðunnar eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 *Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 *Mat á gangvirði*. Allar fjárfestingareignir samstæðunnar falla undir 3. þrep í flokkunarkerfi gangvirðismats og eru metnar sem slíkar.

8. Fjárfestingareignir í byggingu

Samstæðan hefur gert kaupsamninga um 178 íbúðir sem eru í byggingu í marslok. Heildarkaupverð nemur 7.464 millj. kr. og verður það fjármagnað með lánum og eigin fé. Gert er ráð fyrir að byggingu íbúðanna verði lokið á árinu 2020. Í lok mars 2019 hefur samstæðan greitt inn á kaupsamningana 828 millj. kr. og eru greiðslurnar færðar sem fjárfestingareignir í byggingu á meðal fastafjármuna.

	31.03.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir í byggingu í ársbyrjun	1.232.941	1.844.470
Fjárfesting á árinu	1.264.727	3.633.991
Millifært á fjárfestingareignir	(1.669.944)	(4.245.520)
Fjárfestingareignir í byggingu í lok tímabils	827.724	1.232.941

9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil

Samstæðan hefur innleitt reikningsskilastaðal IFRS 16 fyrir reikningsárið sem hófst 1. janúar 2019. IFRS 16 kemur í stað reglna um leigusamninga sem áður var að finna í IAS 17 og felur í sér færslu leigusamninga í efnahagsreikning, þar sem samstæðan er leigutaki. Samstæðan færir nýtingarrétt til eignar sem leigugeign, sem tekur mið af rétti til notkunar á eign, og leiguskuld vegna framtíðarleigugreiðslna.

Samstæðan hefur tekið upp IFRS 16 með því að beita aðferð uppsafnaðra áhrifa, þar sem fjárhæðir leigugeigna í ársbyrjun 2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 796,2 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019 og samanburðarfjárhæðir vegna ársins 2018 eru óbreyttar.

Við mat á leigugeign og leiguskuld 1.1.2019 er stuðst við núvirt sjóðsflæði einstakra leigusamninga. Núvirðing sjóðsflæðis tekur mið af vaxtakjörum samstæðunnar á nýju lánsfé 1.1.2019. Beitt er sömu aðferð á alla samninga. Matið er unnið af starfsmönnum móðurfélagsins.

Skýringar, frh.:

9. Áhrif vegna upptöku IFRS 16 á reikningsskil frh.:

Leigugeignir og leiguskuldir eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila þ.e. lóðir undir byggingar samstæðunnar. Leigugeignir sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem fjárfestingareignir samanber skýringu 7 og eru þær metnar á gangvirði á hverjum reikningsskiladegi. Leiguskuldir eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota innbyggða vexti í leigunni ef unnt er að ákvarða þá vexti með auðveldum hætti. Ef svo er ekki, eru leigugreiðslur núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé. Eftir uppgjörsdag eru leiguskuldir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði með því að nota aðferð virkra vaxta, þar sem leigugreiðslum er skipt upp í afskriftir og vaxtagjöld, sem eru færð í rekstrarreikning.

	Lóðir undir byggingar
Leigugeignir	
Staða 1.1.2019	796.191
Staða 31.3.2019	<u>791.304</u>
Leiguskuldir	
Staða 1.1.2019	796.191
Staða 31.3.2019	<u>794.475</u>
Fjárhæðir í rekstrarreikningi	
Vaxtagjöld af leiguskuldum	9.935
Afskriftir leigugeigna	6.770
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	<u>16.705</u>
Fjárhæðir í sjóðstreymi	
Afskriftir leigugeigna	6.770
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(3.599)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	<u>3.171</u>

10. Aðrar skammtímakröfur

Aðrar skammtímakröfur greinast þannig:	31.03.2019	31.12.2018
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	1.956.798	1.094.247
Skammtímaskuldabréf	44.351	42.135
Fyrirframgreiddur kostnaður	49.037	58.358
Aðrar skammtímakröfur	22.918	6.773
Aðrar skammtímakröfur samtals	<u>2.073.104</u>	<u>1.201.513</u>

11. Eigið fé

Hlutfé

Heildarhlutfé félagsins samkvæmt samþykktum þess var 11.251,4 millj. kr. í lok mars 2019. Eitt atkvæði fylgir hverjum einnar krónu hluta af hlutfé í félaginu. Hlutfé félagsins er allt innborgað til félagsins.

Yfirverðsreikningur

Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár sýnir það sem hluthafar félagsins hafa greitt umfram nafnverð hlutfjár sem félagið hefur selt. Samkvæmt lögum um hlutfélög skal félagið binda 25% af nafnverði hlutfjár í varasjóði, sem ekki má nota til að greiða hluthöfum arð.

Heimilt er samkvæmt lögum að jafna yfirverðsreikningi innborgaðs hlutfjár á móti ójöfnuðu eigin fé.

Skýringar, frh.:

11. Eigið fé frh.:

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára og ekki er lagt í aðra lögbundna sjóði, í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósentum hlutafjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutafjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutafjárins er heimilt að nota upphæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutaféð eða, sé fyrirhæla 53. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög gætt, til annarra þarfa.

Bundinn hlutdeildarreikningur

Samkvæmt lögum nr. 73/2016 er afkoma dótturfélaga, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttékin arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, færð á bundinn hlutdeildarreikning á meðal eigin fjár.

12. Vaxtaberandi lán

Eftirfarandi eru upplýsingar um vaxtaberandi lán samstæðunnar:

	31.3.2019	31.12.2018
Próun langtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	33.922.029	32.550.277
Lántaka	4.389.723	11.689.075
Verðbætur ársins	172.675	862.905
Afborganir ársins	(5.529.504)	(11.180.228)
Staða í lok tímabils	32.954.923	33.922.029
Próun skammtímaskulda samstæðunnar á tímabilinu greinist þannig:		
Staða í ársbyrjun	779.611	2.387.334
Lántaka á árinu	1.488.000	1.215.419
Afborganir ársins	(922.962)	(2.823.142)
Staða í lok tímabils	1.344.649	779.611
Langtímaskuldir		
Verðtr. lán frá lánastofnunum, vx.3,90%-4,95% / 3,90%-5,10%	22.263.233	25.919.502
Skráð skuldabréf, verðtr. vx. 3,2% - 3,9% / 3,90%	6.720.448	4.482.982
Skráð skuldabréf, óverðtr. vx. 7,91% / 7,91%	3.000.000	3.000.000
Óverðtryggð skuldabréf, vx.6,40% -7,60% / 7,40 - 8,40%	1.203.596	717.000
Lántökukostnaður	(232.355)	(197.454)
Langtímaskuldir samtals þ.m.t. næsta árs afborgun	32.954.922	33.922.030
Næsta árs afborgun	(453.320)	(490.378)
Langtímaskuldir samtals	32.501.602	33.431.652
Skammtímaskuldir		
Óverðtryggð lán frá lánastofnunum, 7,05%-9,10% / 7,60%-11,0%	1.344.649	779.611
Næsta árs afborgun langtímalána	453.320	490.378
Vaxtaberandi skammtímaskuldir samtals	1.797.969	1.269.989

Skýringar, frh.:

13. Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir greinast þannig:	31.03.2019	31.12.2018
Viðskiptaskuldir	86.744	78.885
Áfallnir vextir	316.461	265.175
Tryggingafé og fyrirframinnheimtar tekjur	298.230	367.483
Ógreiddur skattur	508	508
Aðrar skammtímaskuldir	48.383	20.273
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir samtals	<u>750.326</u>	<u>732.324</u>

14. Eignarhlutur í dótturfélögum

Dótturfélög eru sjö talsins í marslok 2019 en dótturfélögin Heimavellir VIII ehf., Heimavellir XIII ehf. og Heimavellir XVII ehf. sameinaðuðust dótturfélaginu Heimavöllum III í ársbyjun 2019 og dótturfélögin Heimavellir I ehf., Heimavellir VII ehf., Heimavellir IX ehf., Heimavellir X ehf., Heimavellir XI ehf., Heimavellir XIV ehf., Heimavellir XVI ehf., Heimavellir XVIII ehf. og Heimavellir XIX ehf. sameinuðuðust dótturfélaginu Heimavellir VI ehf. miðað við sama tíma. Dótturfélögin greinast þannig:

	Eignarhlutur 2019	Eignarhlutur 2018
Heimavellir I ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir III ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VI ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir VII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir VIII ehf., Reykjav.	-	100%
Heimavellir IX ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir X ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XI ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIV ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XV ehf., Reykjavík	100%	100%
Heimavellir XVI ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XVII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XVIII ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XIX ehf., Reykjavík	-	100%
Heimavellir XX ehf., Reykjavík	100%	100%
HV 900 ehf., Reykjavík	100%	100%
BÞ 14 - 16 ehf.	100%	-
Heimavellir rekstur ehf., Reykjavík	100%	100%

Ársfjórðungayfirlit

Rekstur samstæðunnar greinist þannig á ársfjórðunga:

	1F 2019	4F 2018	3F 2018	2F 2018	1F 2018
Leigutekjur	897.707	924.674	928.221	926.615	906.278
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(234.669)	(232.230)	(223.632)	(284.362)	(275.705)
Hreinar leigutekjur	663.038	692.444	704.589	642.253	630.573
Annar rekstrarkostnaður	(124.026)	(96.717)	(106.368)	(119.709)	(97.198)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	539.012	595.727	598.221	522.544	533.375
	60,0%	64,4%	64,4%	56,4%	58,9%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	132.587	273.903	111.594	62.073	48.450
Matsbreyting fjárfestingareigna	33.789	(29.668)	138.331	(194.313)	197.568
Rekstrarhagnaður	705.388	839.962	848.146	390.304	779.393
Fjármunatekjur	14.465	4.279	1.013	3.683	2.194
Fjármagnsgjöld	(603.328)	(739.112)	(724.041)	(688.021)	(657.902)
Hrein fjármagnsgjöld	(588.863)	(734.833)	(723.028)	(684.338)	(655.708)
Hagnaður(tap) fyrir tekjuskatt	116.525	105.129	125.118	(294.034)	123.685
Tekjuskattur	(23.305)	(21.130)	(25.024)	58.825	(24.755)
Hagnaður (tap) og					
- heildarhagnaður (tap)tímabilsins.....	93.220	83.999	100.094	(235.209)	98.930